

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die
Fraktionen und Fraktionslosen
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- Ratsbüro Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr v. Borzyskowski	Zimmer: 401
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: luca.vonborzyskowski@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice (Ärztehaus) montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
BRB-vB

Datum
20.08.2018

Aktueller Sach- und Planungsstand Bebauungsplan 421 Teil B+C

Anfrage der Fraktion CDU, Drucksachen-Nr.: 18/0253

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2018	öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses (UPV) am 30.01.2018 wurde von allen Fraktionen einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Der UPV beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse der Auswertung der Stellungnahmen, der Zielsetzungen aus der Stadtentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns Menden von 2015, der Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 und der Zielsetzung des Bebauungsplanes BP 421 Marktstraße, einen städtebaulichen Entwurf mit Schwerpunkt Wohnen, gemeinsam mit dem Investor zu erarbeiten und das Verfahren weiterzuführen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk gerichtet auf Schwerpunktnutzung Wohnen mit einem hohen Maß an Nutzungsdurchmischung was die Bewohnerschaft anbelangt, einer maximalen städtebaulichen Dichte von drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen, Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung z.B. an die Mittelstraße (ein Punkt der sehr wichtig ist), die Siegstraße sowie den Sportplatz und unter besonderer Berücksichtigung von Klimabelangen im Entwurf. Desweiteren wird in dieser Variante überprüft, ob eventuell eine Nahversorgungsnutzung in einer Größenordnung von etwa 1000 qm städtebaulich und funktional zu integrieren ist, oder ggf. eine ausreichende große Fläche für eine spätere Nahversorgung freigehalten werden

- 2 -

Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
 VR-Bank Rhein-Sieg eG IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
 Postbank Köln IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
 Steyler Bank GmbH IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
 Bonn-Rhein-Sieg
 Straßenbahn: 66
 Busse: 508, 517, 529, 535

kann. Ebenfalls soll in die Prüfung einbezogen werden, ob Bedarf einer Kita und oder Grundschule besteht.

Der Marktplatz soll von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt die hierzu ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen.“

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am 14.03.2018 - ebenfalls einstimmig - folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die Geltungsdauer der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 - Teilbereiche B+C „Marktstraße“ - bestehenden Veränderungsperre vom 23.06.2015, bekannt gemacht am 01.07.2015, um 9 Monate zu verlängern und hierüber auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die beiliegende Satzung zu erlassen.“

Hierzu hat die CDU-Fraktion folgende Fragen:

Fragestellung 1:

Wie ist beim genannten Bebauungsplan der aktuelle Sach- bzw. Planungsstand zum städtebaulichen Entwurf mit Schwerpunkt Wohnen, der gemeinsam mit dem Investor erarbeitet werden sollte?

Antwort:

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Investor, einen städtebaulichen Entwurf entwickelt, der auf dem Beschluss des UPV's vom 30.1.2018 aufbaut. Dieser Entwurf soll in der nächsten UPV Sitzung am 18.9.2018 im UPV vorgestellt und diskutiert werden. Im nächsten Verfahrensschritt wird die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs1 und der Träger öffentlicher Belange §4 Abs 1 im 1. Halbjahr 2019 angestrebt.

Fragestellung 2:

Sind Gutachter seitens der Verwaltung beauftragt worden, die sich mit den besonderen Fragestellungen, die sich aus dem Beschluss ergeben, befassen sollen

a. Falls ja, für welche Fragestellungen konkret und bis wann kann mit einem Ergebnis gerechnet werden?

b. Falls nein, warum ist dies nicht erforderlich bzw. was sind die Hinderungsgründe?

Antwort:

Zurzeit sind noch keine Gutachter seitens der Verwaltung beauftragt worden. Der Investor wird aber –auf Anregung der Verwaltung- Gutachten erstellen lassen, die sich mit den Themen Verkehr und Entwässerung intensiver befassen. Ebenso werden vom Investor der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Auch Klima- und Mobilitätsbelange werden bei der städtebaulichen Entwicklung des Geländes Berücksichtigung finden. Zu allen diesen Themen steht die Verwaltung in engem Austausch mit dem Investor und gibt die Prüfumfänge vor. Konkrete, validierbare Ergebnisse sind teilweise in Abhängigkeit von den erforderlichen Betrachtungszeiträumen nicht vor dem nächsten Jahr zu erwarten.

Fragestellung 3:

Plant die Verwaltung den Bebauungsplan 421 Teil B+C zur weiteren Beratung auf die Tagesordnung des UPV am 18.09.2018 zu setzen?

a. Falls Ja, wann und wo wird die Bürgerinformationsveranstaltung zu diesem Thema stattfinden? Wann und wie werden die Bürger - und auch die Politik - über diesen Termin informiert? Plant die Verwaltung eine solche Bürgerinformationsveranstaltung vor oder nach einer erneuten Beratung im UPV?

b. Falls Nein, ist absehbar, wann mit einer erneuten Beratung im UPV oder auch im Rat der

Stadt Sankt Augustin gerechnet werden kann? Und auch in diesem Falle: Wann und wo würden die Bürger und Bürgerinnen auf einer Informationsveranstaltung über die neusten Planungen informiert?

Antwort:

Der Bebauungsplan 421 wird auf die Tagesordnung des UPV am 18.9.2018 gesetzt. Die Bürger werden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB formell beteiligt. Eine Bürgerinformation ist nach den Beratungen im Ausschuss im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Verlauf des 1. Halbjahres 2019 geplant.

Fragestellung 4:

Bis wann genau gilt die am 14.03.2018 beschlossene Veränderungssperre für das Gebiet des BP 421?

Antwort

Die Veränderungssperre läuft am 31.3.2019 aus.

Fragestellung 5:

Ist eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre möglich?

a. Falls ja, bis wann und ggf. wie oft?

b. Falls Nein, welche Konsequenzen ergeben sich nach Ablauf einer Veränderungssperre?

Kann der bzw. die Grundstückseigentümer dann eine Bebauung nach eigenem Ermessen vornehmen? Wäre dann z.B. eine Bebauung mit Gewerbeflächen mit Quadratmeterzahlen im hohen vierstelligen Bereich rechtlich möglich?

Antwort:

Eine Verlängerung der Veränderungssperre ,auch nach 4 Jahren Dauer, ist möglich. Diese muss dann aber, da sie außer Kraft getreten ist, ganz oder teilweise neu beschlossen werden. Vorliegen müssen dann - ebenso wie bei der Verlängerung auf vier Jahre - besondere Umstände, die allerdings mit zunehmender Dauer der Veränderungssperre eine höhere Intensität erreichen müssen. Keine erneute Veränderungssperre i.S.d. § 17 Abs. 3 BauGB liegt vor, wenn eine Veränderungssperre eine andere Planung als die bisherige sichern soll.

Bei mehr als vierjähriger Dauer einer Veränderungssperre entsteht nach § 18 BauGB ein Entschädigungsanspruch (s.a. DS.-Nr. 17/0417 zur Verlängerung der Veränderungssperre v. 21.11.2017).

Der Grundstückseigentümer kann keine Bebauung nach eigenem Ermessen vornehmen.

Eine mögliche Bebauung würde sich – bei einer Bebauung im Bebauungszusammenhang nach §34 des BauGB richten.

Z.B. ist auf dem Flurstück 3332 bis zu einer gewissen Bautiefe eine Bebaubarkeit nach §34 BauGB gegeben. Da dieses durch die Mittelstraße erschlossen ist und im Bebauungszusammenhang liegt, bestünde hier Baurecht. Darin liegt auch der Grund für den Erlass der Veränderungssperre, da ein Straßendurchstich von der Mittelstraße zur Marktstraße aus Sicht der Verwaltung möglich bleiben sollte.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung des Investors ist eine Bebauung des Flurstücks 3332 auszuschließen – das genannte Flurstück muss zur Realisierung des Vorhabens als potenzielle Fläche zur verkehrlichen Erschließung in die Planung einbezogen werden – eine unzureichende Erschließung kann das beabsichtigte Vorhaben des Investors gefährden.

Eine Bebauung mit Gewerbeflächen im hohen vierstelligen Bereich ist wegen der Größe der Fläche nicht einfach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es besteht hier ein Planerfordernis für die gesamte Fläche, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Durch die Lage des Plangebietes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist eine Gewerbefläche/ Einzelhandelsfläche im hohen vierstelligen Bereich zum momentanen Zeitpunkt auszu-

schließen. Eine Einzelhandelsfläche wäre zusätzlich nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sankt Augustin zu beurteilen und erzeugt ebenso ein Planerfordernis. Auch durch die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung werden die möglichen Nutzungen bereits sehr eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schumacher
Bürgermeister